



Afdeling Vergunningverlening, Toezicht, Handhaving
en Geo Informatie (VTH&G)

Bezoekadres
Harm Buitenplein 1

Postadres
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Tel. (050) 367 91 11

In uw antwoord graag
datum en kenmerk
vermelden.

Autobedrijf Post
De heer A.H. Post
Paradijsvogelstraat 14
9713 BV GRONINGEN

Datum	15 juli 2014	Bijlage(n)	2	Kenmerk	OVA-201372570/100
Informatie	H. ter Meulen	Tel. (050)	367 85 15	Fax (050)	367 80 90
E-mail	herman.ter.meulen@groningen.nl			BSN	
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning				

Geachte heer Post,

U heeft op 28 oktober 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van de kantoor- naar woonfunctie en het splitsen in 4 appartementen (legalisatie) aan de Paradijsvogelstraat 14b. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201372570.

Wij hebben besloten de vergunning te **verlenen**. Het besluit inclusief de motivering hebben wij als bijlage toegevoegd.

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met H. ter Meulen van de afdeling VTH&G, telefoon (050) 367 85 15 en e-mail herman.ter.meulen@groningen.nl.

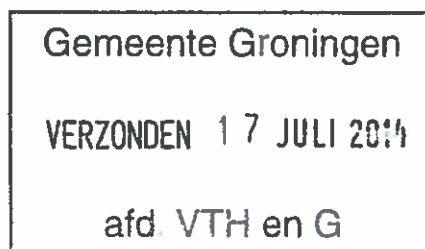
Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, *concerndirecteur Groningen*,
namens deze.

J.A. Venhuizen,
teamleider afdeling VTH&G

E.B.J. van Deelen,
teamleider afdeling VTH&G



Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Autobedrijf Post
Paradijsvogelstraat 14
9713 BV GRONINGEN

Gemeente Groningen

VERZONDEN 17 JULI 2013

afd. VTH en G

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 28 oktober 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de kantoor- naar woonfunctie en het splitsen in 4 appartementen (legalisatie) aan de Paradijsvogelstraat 14b te Groningen, aangevraagd door Autobedrijf Post en geregistreerd onder nummer 201372570.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de motivering per deelactiviteit met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende omgevingsvergunning voordat deze onherroepelijk is.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De activiteit waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u verleend wordt, is:

1. Bouwactiviteit (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteit de afzonderlijke motivering aan.

Zienswijze

Met betrekking tot onze reactie op de ingebrachte zienswijzen verwijzen wij u naar de bijlage.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

In het kader van de Uniforme openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn wel zienswijzen naar voren gebracht.

Instandhoudingstermijn

Aan de ontheffing van het bestemmingsplan wordt een instandhoudingstermijn van 5 jaar verbonden. Dit betekent dat de ontheffing voor de woonfunctie geldt voor de duur van 5 jaar vanaf het moment van inwerkingtreding van dit besluit.

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

Tegen dit besluit kunt u beroep instellen op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Dat moet dan binnen zes weken na dagtekening van deze brief. Hoe dit moet, kunt u lezen op Groningen.nl/bezwaar-maken. Als u dit wilt, kunt u de informatie van de website ook schriftelijk ontvangen. Belt u dan met de afdeling Juridische Zaken, tel (050)367 74 83.

Beroep leidt niet automatisch tot uitstel van de gevolgen van een besluit. U kunt daarom naast beroep instellen ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de site voor de precieze voorwaarden.

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op <http://gemeente.groningen.nl/stadsberichten>.

Bijlagen

- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;
- gewaarmerkte stukken.

Datum: 15 juli 2014

Nummer: 201372570

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, **concerndirecteur Groningen**,
namens deze,


J.A. Venhuizen,
teamleider afdeling VTH&G

E.B.J. van Deelen,
teamleider afdeling VTH&G

Gemeente Groningen

VERZONDEN 17 JULI 2014

afd. VTH en G

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 15 juli 2014 voor het bewonen van het pand en het splitsen in 4 appartementen (legalisatie) aan de Paradijsvogelstraat 14b te Groningen, aangevraagd door Autobedrijf Post en geregistreerd onder nummer 201372570.

Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) verleend.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. Onderdeel van dit besluit vormen:

1. bouwtekeningen
2. voorwaarden
3. afwijking van het bestemmingsplan
4. ontheffingen Bouwverordening

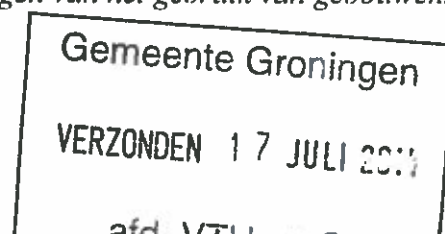
De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan 'Waterrand Oosterparkwijk', het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking met zienswijzen 2.12.1a 3 WABO

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Waterrand Oosterparkwijk' en de bestemming van de locatie is 'gemengd/detailhandel in auto's'. Het plan is strijdig met het bestemmingsplan omdat de functie wonen niet is toegestaan op deze plek. Er is geen binnenplanse ontheffing mogelijk.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a ten 3^e van de Wabo kunnen wij echter afwijken van de voorschriften. Dit kan op basis van de door de raad aangegeven categorieën van gevallen, mits het project, waarvoor om ontheffing wordt verzocht, is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing volgens de wettekst bij voorkeur wordt verstaan een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld dient bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval te worden ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel dient er gemotiveerd te worden waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

De gemeenteraad heeft, ter voldoening aan artikel 2.12 lid 1a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bij brief van 25 mei 2011, als één van de categorieën van gevallen, waarvoor zonder voorafgaande verklaring van geen bedenking van hun college op grond van evengenoemd artikel ontheffing kan worden verleend, o.a. hebben aangewezen projecten welke voorkomen op de vastgestelde lijst. Voor deze aanvraag kan worden teruggegrepen op de categorieënlijst onder A. *Het wijzigen van het gebruik van gebouwen.*



Wij verlenen medewerking aan een buitenplanse afwijkingsprocedure en hebben daarvoor de volgende motivering:

Permanente bewoning is niet mogelijk, dat heeft te maken met herstructurering van de wijk, waarbij dit in verschillende fasen is gepland. De derde en laatste fase van het plan zal naar verwachting pas over 15 a 20 jaar gerealiseerd worden, maar moet wel mogelijk blijven. Aanvragen voor het gebied worden dan ook dusdanig beoordeeld dat het beoogde stedenbouwkundige meerjarenplan doorgang kan blijven vinden. Er is besloten dat de functies die reeds aanwezig zijn er kunnen blijven. Verder moet het gebied kunnen verkleuren in de toekomst. Dat is gedetailleerd in een stedenbouwkundig ontwerp vastgelegd. Er kan om deze redenering niet worden meegewerkt aan een blijvende functiewijziging naar wonen in verband met precedentwerking.

De optie om het pand met een tijdelijke toestemming maximaal 5 jaar, zonder rechten, te laten bewonen is in een eerder stadium al besproken met de initiatiefnemer. Leegstand van het pand heeft een negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Gezien de sociale context en veiligheid staan we er positief tegenover dat het pand een tijdelijke levendige functie krijgt. Bewoning op deze plek kan om deze redenen tijdelijk toegestaan worden. Wij zijn van mening dat wij in alle redelijkheid de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan voor de duur van 5 jaar kunnen toepassen.

Voorwaarde tijdelijkheid

Het bewonen van het pand en het splitsen in meerdere appartementen is op de nu aangegeven wijze niet bezwaarlijk, aangezien hiermee beter kan worden voorkomen dat het pand leeg staat op deze specifieke locatie. Aan de ontheffing van het bestemmingsplan wordt een instandhoudingstermijn van 5 jaar verbonden. Dit betekent dat de ontheffing voor de woonfunctie geldt voor de duur van 5 jaar vanaf het moment van inwerkingtreding van dit besluit.

Welstand/Bouwbesluit

Het bouwplan voldoet aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is uw aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012. Hieraan wordt voldaan.

Ontheffing Bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de Beleidsregels Parkeernormen 2012. Hierin wordt onder meer omschreven hoe de parkeerbehoefte wordt berekend, aan welke verplichtingen de initiatiefnemer dient te voldoen en welke vrijstellingsregelingen er zijn. Uit de toets is gebleken dat de parkeerbehoefte voor het plan 2 parkeerplaatsen bedraagt. Bij bouwplannen in de ringwijken met een maximale parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen, verlenen wij hiervoor in overeenstemming met de beleidsregels standaard ontheffing.

Gemeente Groningen
VERZONDEN 17 JULI 2011
afd. VTH en G

Bijlage bij vergunning met kenmerk OVA-201372570

Ingevolge artikel 2.12, lid 1a, onder 3, van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht is het bouwplan van Autobedrijf Post voor het splitsen van de woning in 4 appartementen (legalisatie) aan de Paradijsvogelstraat 14b te Groningen vanaf 9 mei 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Op basis van deze ter inzagelegging zijn op het bouwplan zienswijzen ingebracht.

De zienswijzen komen samengevat op het volgende neer:

De ingediende zienswijzen zijn gericht op het feit dat wij de ontheffing van het bestemmingsplan niet permanent maar tijdelijk willen toestaan.

Commentaar gemeente op de ingebrachte bedenkingen:

In de eerder afgegeven ruimtelijke advisering is duidelijk aangegeven dat permanente bewoning niet kan worden toegestaan. Dat wordt toegestaan dat er al wordt gewoond, terwijl dit niet mag volgens het bestemmingsplan, en dat wordt geadviseerd door de stedenbouwkundigen dit nog 5 jaar toe te laten is al een flinke verruiming van wat volgens het bestemmingsplan in principe mogelijk is.

Het is begrijpelijk dat de initiatiefnemer deze functiewijziging permanent wenst in plaats van voor de duur van 5 jaar. Helaas is dit niet mogelijk. De argumenten blijven onveranderd staan. De wijk wordt geherstructureerd en dat gebeurt in verschillende fasen. Ook de laatste fasen van deze herstructurering moeten mogelijk blijven, ook al kan dat nog jaren duren. Aanvragen voor het gebied worden dan ook dusdanig beoordeeld dat het beoogde stedenbouwkundige meerjarenplan doorgang kan blijven vinden. Er is besloten dat de functies die reeds aanwezig zijn er kunnen blijven. Verder moet het gebied kunnen verkleuren in de toekomst. Dat is gedetailleerd in een stedenbouwkundig ontwerp vast gelegd.

Er kan om deze redenering niet worden meegewerkt aan een blijvende functiewijziging naar wonen in verband met precedentwerking. Wanneer welk gedeelte van de herstructurering van de wijk plaats zal vinden is sterk afhankelijk van diverse factoren. De mogelijkheden om het gebied stedenbouwkundig op te waarderen moeten mogelijk blijven. Permanente bewoning van dit pand kan daarom niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. De optie om het pand met een tijdelijke toestemming maximaal 5 jaar, zonder rechten, te laten bewonen is voor nu het maximaal haalbare voor deze locatie.

Conclusie

Wij zijn van mening dat de belangen van de indiener van de zienswijzen niet opwegen tegen het belang dat gediend is met de aanvraag van de vergunning en hebben daarom besloten voor dit bouwplan de afwijking van het bestemmingsplan toe te staan voor de termijn van 5 jaar.

Gemeente Groningen
VERZONDEN 17 JULI 2011
afd. VTH en G